

■城轨全解析·展影响



不久的将来,CBD或将成为“济南的华尔街”。(效果图)

构筑经济中枢,东部崛起新城

CBD将这样改变济南

本报记者 万兵
实习生 杨皎

构筑山东经济中枢

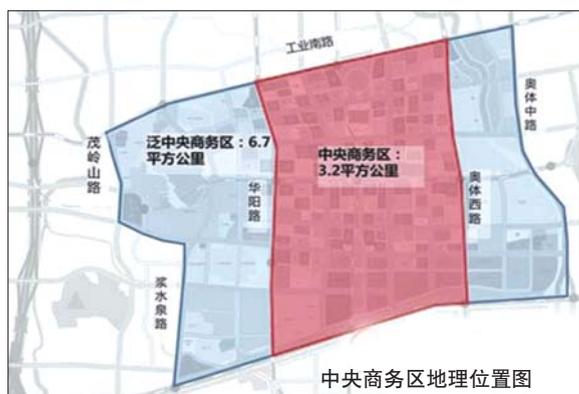
改革开放以来,特别是1992年以后,随着市场经济的发展,CBD的相关研究和实施也取得一定进展,上海陆家嘴、北京金融街初具规模,重庆解放碑、沈阳沈河中银行商务区建设也有后来居上之势,成为当地服务区域经济、拉动产业发展的经济和人才高地。

济南市作为山东省会,历史悠久,文化积淀深厚,更以“家家泉水,户户垂杨”的自然风光名扬天下。不仅如此,济南还拥有自己的独特优势:南接长三角经济群,北接京津冀经济区,东融环渤海经济圈,西临中原崛起之地,是山东乃至华北地区的重要区域中心城市。近些年来,济南作为山东中西部及省际区域的交通枢纽和经济中心,正在向着现代服务业为主导、高新技术产业发达的综合性省会城市发展:东部新城应抓住半岛城市群建设中产业结构调整机会,整合资源,发挥带动优势,成为综合服务中心承接地。

就济南自身城市发展而言,“东拓、西进、南控、北跨、中疏”是其在新世纪之初就制定的城市发展战略,其中,“东拓”是为东部新城。尤其2009年第十一届全运会在济南举办之后,济南东部新城已经崛起,并作为后全运时代济南新形象标志性区域。由此,位于东部的历下区紧紧抓住机遇,布局“济南CBD”。济南CBD,被确定为一个能够集中展示全市改革发展成果,代表东部沿海经济大省省会形象的标志性区域,赋予济南山东经济中枢的地位和实力。

中央商务区全面建成后,10平方公里范围内将有近百座高层和超高层建筑,2000万平方米高档载体投入使用,年可实现地区生产总值1000亿元、

站在济南燕山立交桥向东眺望,经十路两侧一栋栋高楼拔地而起,一座新的城市综合体正在济南东部崛起。因为济南的中央商务区(CBD),这里正发生着翻天覆地的变化,不久的将来或将成为济南的“华尔街”。



区域税收200亿元,成为山东金融机构数量最多、总部企业密度最大、商务服务能力最强的现代服务业聚集区,成为国家CBD格局中的重要节点。

济南东部崛起新城

2011年3月,济南市规划委员会通过了《济南东部新城CBD城市设计》,中央商务区核心区先期规划建筑面积536万平方米,其中商务规模380万平方米,商业配套145万平方米。自此,济南CBD建设全面启动。

作为济南经济总量最大的区域,历下区一直是济南经济发展的风向标。为加快CBD建设步伐,历下区专门成立了东区工程建设指挥部,举全区之力运作承载济南“经济心脏”的CBD。他们邀请陆家嘴金融贸易区规划建设高级顾问、新加坡规划之父刘太格对济南中央商务区进行深入研究,做出了核心区、辐射区和互补区的空间功能划分。

2015年5月济南市中央商务区正式上升为全区发展战略,建设步伐明显加快。11月公布了《济南中央商务区城市设计》。济南CBD初步确定核心

区西至文博西片区,东至奥体中路,南至经十路,北至工业南路,面积约3.3平方公里,规划建筑面积800万平方米;辐射区东至奥体中路,西至浆水泉路,南至旅游路,北至工业南路,面积10.2平方公里,规划建筑面积2000万平方米。

济南CBD规划建设组会同全球顶尖咨询公司麦肯锡开展了大量访谈和数据资料收集工作,融合国家战略机遇、区域发展空间与本地资源优势,探索适合济南CBD的中央商务区业态模式。他们把功能业态策划贯穿于规划、建设、招商全过程,着力构建高端业态+便捷生活的复合“生态圈”,未来将承载约25万就业人口,总建筑面积约1000万平方米,地上建筑约800万平方米。相当于在东部建设了一座新城。

金融中心正加速形成

1923年,一位名为伯吉斯的美国社会学家第一次提出“中央商务区”的概念。他认为,一座城市的核心区域应当是这座城市商业最聚集的地方;应当是以城市经济为核心,金融、商贸、商务活动为主体,企业总部、地区总部相对集中,高档酒

店、高级零售和时尚公寓相配套,交通通达性良好的城市核心区域。

济南中央商务区发展定位为区域总部基地、金融保险业中心、高端商务商贸聚集区,以及高端服务中心、中介服务中心、专业培训中心、文化产业中心、创业产业聚集中心,具有文化内涵的城市新乡标志区。2016年1月18日,济南市第十五届人民代表大会第五次会议上的政府工作报告提出,济南将举全市之力建设中央商务区,策划十大金融招商项目,打造高端业态和总部经济集聚区。

按照规划,济南中央商务区5年内将初具规模,3家以上的五星级酒店、10家以上高端商业中心,50家以上金融机构省级总部,100家以上世界500强和国内500强区域总部入驻,成为济南发展的“经济心脏”。

中央商务区目前已经入驻包括平安银行、太平洋人寿、人寿财险、铂钻原投资担保、大工创投等省级金融总部20多家;已经确定入驻的有省农村信用社、国开行等20余家省级金融企业总部。近期,又有花旗银行、港通融资租赁等大项目及10多家省级金融总部有意入驻。新的金融机构聚集区正在加快形成。

与金融企业竞相涌入同步,一大批企业总部的加盟让CBD成为一座企业总部之城。济南中央商务区核心区及其辐射区入驻的商务及总部级企业有中石油、中海油、中烟集团、山东能源集团、省国电、山东高速、鲁商集团、黄金集团、山东企业联合会及国资委相关企业等数十家,企业总部中心已具规模。

新商圈高端商务之城

在济南的泉城路周边,全天候堵车已经成为常态。除了车多以外,商业配置不均衡是一个重要原因。银座购物中心、贵和购物中心、恒隆广场、世茂

大厦这些济南的一流购物中心都位于泉城路周围,吸引了全市乃至外地人的光顾。

为缓解这一困局,济南市有目的地对商业中心分散布局,在东南西北部都开始建设商业“副中心”。在东部新区,虽然人口增长迅速,但商业配套比较滞后。最近几年虽然有高新区银座、丁豪广场等商场开业,但高端商业中心仍存在空白。

但随着济南CBD的建设,东部没有高端商业设施的历史一去不复返。CBD的“中央绿心”和“中央活力区”将为济南市民打造一个高档的休闲娱乐新去处。“中央绿心”位于解放东路北侧,中央轴线中点,是展示新区独特城市魅力、彰显人与自然和谐相处的立体开放空间。“绿心”地下共4层,规划高档商业设施,城市地铁和停车场,形成纵横交织的立体功能网络。广场周边规划建设大型商超、五星级酒店,为商务人士洽谈业务、泉城市民休闲娱乐提供了理想空间,使中央商务区成为富有现代气息的活力之都,魅力新城。

“5年内,CBD将有喜来登、万怡等3家以上的五星级酒店,日本佳世客、北京燕莎百货、华润OLE超市等10家以上的高端商业机构入驻。”相关负责人介绍说,CBD不会发展成一个“8小时商务区”,而是“24小时商务区”。“我们的中央活力区首先要满足在CBD工作的人士,让他们工作之余无需回到老城区购物,而且我们高档的商业也将把老城区的市民吸引到这里。”

随着众多金融、商务企业总部落户中央商务区,一座江北商务之城正在形成。济南中央商务区的发展愿景是成为“齐鲁新海拔,泉城真活力”。着眼未来,打造2.0版的济南中央商务区,从摊大饼式造楼造城的物理平台,到集聚式楼宇经济的经济引擎,最终成为现代泉城的“活力之源”。这一天已不再遥远。